

**Foglio informativo (n. 17.4A)****MUTUO EDILIZIO - Indicizzato al parametro “Euribor 1 mese”****BANCA POPOLARE DI LAJATICO****INFORMAZIONI SULLA BANCA / INTERMEDIARIO****Denominazione e forma giuridica: BANCA POPOLARE DI LAJATICO SOC. COOP. P. A.****Sede legale: 56030 LAJATICO (PISA) – VIA GUELFU, 2****Sede amministrativa: 56030 LAJATICO (PISA) – VIA GUELFU, 2****Numero Verde: 800860065 – Tel. 0587-640511 – Fax. 0587-640540 - Codice ABI: 5232-4****Indirizzo Internet: [www.bplajatico.it](http://www.bplajatico.it) - Indirizzo di posta elettronica : [bplajatico@bplajatico.it](mailto:bplajatico@bplajatico.it)****Numero di iscrizione all'Albo delle banche presso la Banca d'Italia: 1273.20****Numero di iscrizione al Registro delle imprese: 00139860506****Sistemi di garanzia cui la banca aderisce: FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI e FONDO NAZIONALE DI GARANZIA****Sistemi di risoluzione stragiudiziarie delle controversie cui la banca aderisce: OMBUDSMAN GIURI' BANCARIO, CONCILIATORE BANCARIO FINANZIARIO, ARBITRO BANCARIO FINANZIARIO e CAMERA DI CONCILIAZIONE E ARBITRATO.****Capitale sociale e Riserve al 31/12/2008: EURO 57.801.273,81****CHE COSA E' IL MUTUO**

Il mutuo è un finanziamento a mediolungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama “ipotecario”.

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

**I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI****Mutuo a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

**Rischi specifici legati alla tipologia di contratto**

Impossibilità di beneficiare, oltre un certo limite, delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso in quanto è prevista una misura di “tasso minimo irriducibile”.

Per saperne di più:

La Guida pratica al mutuo, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito della banca/intermediario ( [www.bplajatico.it](http://www.bplajatico.it) ).

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE****QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO****Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) = 4,04 %**

(Calcoli riferiti ad un finanziamento di Euro 100.000,00, durata 20 anni, rata semestrale, tasso 3,931% - ipotesi formulata con riferimento alla media mensile del tasso "Euribor 1 mese (div. 360)" del mese di Novembre 2009 + spread 3,50 punti percentuali - spese per pagamento rata Euro 5,00, spese di istruttoria Euro 500,00)

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

|                              | <b>VOCI</b>   | <b>COSTI</b>  |   |
|------------------------------|---|---|---|
|                              | Importo massimo finanziabile                                | 80% del valore dell'immobile da ipotecare a garanzia del mutuo, elevabile al 100% in presenza di congrue garanzie integrative così come previsto dal D.Lgs. 385/93.   |   |
|                              | Durata  | Minimo 5 anni - Massimo 30 anni.  |   |
| <b>TASSI</b>                 | Tasso di interesse nominale annuo                           | Parametro di indicizzazione più spread  |   |
|                              | Parametro di indicizzazione                                 | E' calcolato sulla base della media mensile del tasso "Euribor 1 mese (div. 360)" dei mesi di maggio e di novembre di ogni anno a cui viene applicata una maggiorazione (spread) di alcuni punti percentuali. |   |
|                              | Spread  | 3,50 %  |   |
|                              | Tasso di interesse di preammortamento                       | 4,00 %  |   |
|                              | Tasso di mora   | Tasso ordinario vigente maggiorato di ulteriori 3 punti percentuali   |   |
|                              | Tasso Minimo Irriducibile durante l'intera durata del mutuo | 3,40 %  |   |
| <b>SPESE</b>                 | <b>Spese per la stipula del contratto</b>                   | Istruttoria   | 0,50 % dell'importo del finanziamento con un minimo di €154,94  |
|                              |   | Perizia tecnica   | Come da notula del professionista                               |
|                              | <b>Spese per la gestione del rapporto</b>                   | Gestione pratica  | €0  |
|                              |   | Incasso rata  | €5,00   |
|                              |   | Spesa per comunicazioni alla clientela ai fini trasparenza (ex D.Lgs 385/93)  | €0  |
|                              |   | Variazione/restrizione ipoteca  | €200,00   |
|                              |   | Accollo mutuo   | 0,20 % dell'importo del finanziamento con minimo di €154,94     |
|                              |   | Sospensione pagamento rate  | 0,90% sul debito residuo (salvo diverse disposizioni di legge). |
| <b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b> | Tipo di ammortamento  | Piano di ammortamento "francese"  |   |
|                              | Tipologia di rata   | Costante  |   |
|                              | Periodicità delle rate                                      | Mensili, Trimestrali o semestrali, a scelta del cliente.  |   |

## ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

| Data          | Valore |
|---------------|--------|
| Maggio 2009   | 0,885% |
| Novembre 2009 | 0,431% |

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.**

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*) | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*) |
|------------------------------|---------------------------------|--|---|--|
| 3,931 %                      | 10                              | €1.009,17  | €1.088,09   | €933,89  |
| 3,931 %                      | 15                              | €736,23  | €827,28   | €651,47  |
| 3,931 %                      | 20                              | €602,35  | €702,62   | €510,87  |
| 3,931 %                      | 25                              | €524,03  | €632,17   | €427,01  |

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca ([www.bplajatico.it](http://www.bplajatico.it)).

## SERVIZI ACCESSORI

|   |  |                                   |                         |
|---|--|-----------------------------------|-------------------------|
| Compenso onnicomprensivo per rimborso anticipato totale o parziale del capitale da calcolare su capitale anticipatamente rimborsato (penale non dovuta nel caso di mutui concessi per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale) | a) piano ammort. fino a 10 anni<br>b) piano ammort. fino a 15 anni<br>c) piano ammort. superiore a 15 anni |                                   | 1,25%<br>1,50%<br>2,00% |
| Commissione per sostituzione/riduzione vincolo assicurativo   |  | Esente                            |                         |
| Commissione per certificazione interessi passivi  |  | Esente                            |                         |
| Commissione per rilascio duplicati (quietanze, certificazioni, ecc)   |  | 25,82                             |                         |
| Commissione per rilascio documentazione, per ogni richiesta   |  | Esente                            |                         |
| Commissione per ogni pratica di frazionamento   | Importo finanziamento  |                                   | 0,10%                   |
| Commissione per ogni quota di mutuo derivante da frazionamento  |  | 51,65                             |                         |
| Spese/diritti di segreteria per ogni atto modificativo/aggiuntivo del contratto originario conseguente a sostituzione/aggiunta degli immobili ipotecati   | Mutui fino a Euro 51.465,69<br>Mutui super. a Euro 51.465,69   | 103,29<br>206,58                  |                         |
| Accertamento tecnico (per operazioni a stati di avanzamento)  |  | Come da notula del professionista |                         |
| Spese per produzione documentazione catastale, urbanistica, notarile, oneri fiscali (salvo quanto previsto da L. 40/2007)   |  | Interamente a carico del cliente  |                         |
| Recupero spese per sviluppo formalità ipocatastali a seguito di movimenti immobiliari rilevati a carico degli intestatari del rapporto e/o garanti (per ogni nota estratta presso l'Agenzia del Territorio)   |  | Come da notula dei tecnici        |                         |
| Onorari notarili per la stipula di qualsiasi tipo di atto, compreso il consenso per la cancellazione/riduzione d'ipoteca  |  | Come da notula del notaio         |                         |

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

|   | Se acquistati attraverso la banca/intermediario  |
|---|--|
| Perizia tecnica   | Come da notula del professionista  |
| Adempimenti notarili (salvo quanto previsto da L. 40/2007)  | Come da notula del notaio  |
| Assicurazione immobile a copertura del rischio "incendio" (incendio, scoppio, fulmine, esplosione...)                     | A cura ed a spese del cliente, da stipulare con primaria Compagnia di Assicurazione di gradimento della Banca. |
| Spese per produzione documentazione catastale, urbanistica, notarile, oneri fiscali (salvo quanto previsto da L. 40/2007) | Interamente a carico del cliente   |

- **Imposta sostitutiva**
- **Imposte per iscrizione ipoteca**

**TEMPI DI EROGAZIONE**

- **Durata dell'istruttoria** 60 giorni (tempo medio)
- **Disponibilità dell'importo** (tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma):
  - *Mutui con contratto unico e svincolo immediato delle somme:* la disponibilità dell'importo mutuato coincide con la data di stipula.
  - *Mutui con contratto unico e svincolo differito delle somme:* la messa a disposizione dell'importo mutuato dipende dai tempi di consolidamento dell'ipoteca.

**ALTRO**

Commissione per erogazione successiva

Euro 200,00

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI****Estinzione anticipata**

Il cliente può rimborsare anticipatamente in tutto o in parte il mutuo in qualsiasi momento. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale. Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del capitale residuo.

**Portabilità del mutuo**

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

**Tempi massimi di chiusura del rapporto**

Dal momento in cui sono rese disponibili alla Banca tutte le somme dovute dalla parte mutuataria per l'estinzione totale anticipata del contratto, la Banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

**Reclami**

I reclami vanno inviati alla banca/intermediario (Banca Popolare di Lajatico Soc. Coop. p. A - Ufficio Reclami - Via Guelfi, 2 - 56030 Lajatico - PI- e-mail: [compliance@bplajatico.it](mailto:compliance@bplajatico.it)), che deve rispondere entro **30 giorni** dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso a:

- **Ombudsman-Giurì Bancario** - attivo presso il Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione stragiudiziale delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR, con sede in Via delle Botteghe Oscure n. 54 - 00186 ROMA (telefono 06/974821 - fax 06/67482250 - e-mail: [associazione@conciliatorebancario.it](mailto:associazione@conciliatorebancario.it)) - cui la Banca Popolare di Lajatico Soc. Coop. p. A. aderisce - istituito per risolvere le controversie insorte tra le banche e la clientela, che non hanno trovato soluzione nell'ambito della relazione bancaria. Il ricorso all'Ombudsman è totalmente gratuito e non priva il cliente del diritto di rivolgersi in qualsiasi momento all'Autorità giudiziaria.

Per l'avvio del procedimento di conciliazione si rimanda al regolamento presente sul sito del Conciliatore Bancario Finanziario (<http://www.conciliatorebancario.it/ombudsman>);

- **Conciliatore Bancario Finanziario** – Associazione per la soluzione stragiudiziale delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR, con sede in Via delle Botteghe Oscure n. 54 – 00186 ROMA (telefono 06/974821 – fax 06/67482250 - e.mail: [associazione@conciliatorebancario.it](mailto:associazione@conciliatorebancario.it)) - cui la Banca Popolare di Lajatico Soc. Coop. p. A. aderisce - che ha il compito di agevolare il raggiungimento di un accordo tra le parti. La controversia, in tal caso, viene affidata ad un terzo indipendente. Per l'avvio del procedimento di conciliazione si rimanda al regolamento presente sul sito del Conciliatore Bancario Finanziario (<http://www.conciliatorebancario.it>);
- **Arbitro Bancario Finanziario (ABF)**, nuovo sistema alternativo di soluzione stragiudiziale delle controversie, parimenti attivo presso il Conciliatore Bancario Finanziario, con sede in Via delle Botteghe Oscure n. 54 – 00186 ROMA (telefono 06/974821 – fax 06/67482250 - e.mail: [associazione@conciliatorebancario.it](mailto:associazione@conciliatorebancario.it)) - cui la Banca Popolare di Lajatico Soc. Coop. p. A. aderisce - al quale possono essere sottoposte controversie relative a operazioni e servizi bancari e finanziari, con esclusione delle controversie attinenti ai servizi ed alle attività di investimento.. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it) o richiedere la brochure illustrativa disponibile presso tutte le filiali e sul sito internet della banca [www.bplajatico.it](http://www.bplajatico.it).

Nel caso in cui la controversia sia insorta per la violazione da parte dell'intermediario degli obblighi di informazione, correttezza e trasparenza previsti nei rapporti con gli investitori, il Cliente può rivolgersi a:

- **Camera di Conciliazione ed Arbitrato**, attiva presso la Consob. Il cliente – qualora il reclamo non abbia avuto esito nel termine di 90 giorni dalla sua ricezione da parte della banca – potrà presentare istanza di conciliazione, utilizzando l'apposito modulo predisposto dalla Camera. L'istanza dovrà essere tempestivamente comunicata all'intermediario, inviandogli copia del ricorso a mezzo lettera raccomandata A.R. o posta elettronica certificata (per la Banca Popolare di Lajatico Soc. Coop. p. A. l'indirizzo è: [bplajatico@pec.it](mailto:bplajatico@pec.it)) e depositata presso la Camera nei 30 giorni successivi alla comunicazione all'intermediario stesso.

## LEGENDA

|  |  |
|--|--|
| <b>Accollo</b>   | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.   |
| <b>Imposta sostitutiva</b>   | Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.  |
| <b>Ipoteca</b>   | Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.  |
| <b>Istruttoria</b>   | Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.  |
| <b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/<br/>Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b> | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.  |
| <b>Perizia</b>   | Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.  |
| <b>Piano di ammortamento</b>   | Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.   |
| <b>Piano di ammortamento "francese"</b>  | Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta. |
| <b>Quota capitale</b>  | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.   |
| <b>Quota interessi</b>   | Quota della rata costituita dagli interessi maturati.  |
| <b>Rata costante</b>   | La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.   |
| <b>Spread</b>  | Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.   |

|  |  |
|--|--|
| <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>  | Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.  |
| <b>Tasso di interesse di preammortamento</b> | Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.   |
| <b>Tasso di interesse nominale annuo</b>     | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.  |
| <b>Tasso di mora</b>                         | Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.  |
| <b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>  | Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore. |
| <b>Tasso minimo irriducibile</b>             | Soglia al di sotto della quale il tasso, per effetto delle variazioni contrattuali del parametro di riferimento, non può scendere.   |